KSDP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
-Re-DANCHI leaflet-
AUGUST 2013
VOL. 127

男山団地中央センター地区の再生計画とだんだんテラスの提案

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

図 1. 中央センター現状（上）と提案（下）の比較パース

■八幡市男山地域と男山団地の現状と課題

京都府八幡市男山地域は、中心となるＵＲ都市機構・男山団地の入居開始以来 40 年以上が経過した今日、少子高齢化が進むなど地域生活に大きな変化が生じている。男山地域の居住者は約 23,000 人、約 9,800 世帯と八幡市全体の人口・世帯数の約 1 ／ 3 を占める。男山地域は八幡市の中で重要な地域であると位置づけられ、男山地域の活性化は八幡市全体の活性化につながる重要な課題である。また、男山地域を取り巻く社会的環境は大きく変化し、開発当初には予想していなかった課題が生じている。

■男山地域再生基本計画

平成 17 年に「男山地域活性化基本構想」が男山地域に関する計画として策定された。この基本構想では、男山団地の再生について「建替え」を前提として検討がなされた。しかし、平成 19 年にＵＲ都市機構は「ＵＲ賃貸住宅ストック再生・再編方針」の中で、男山団地を「集約型」に分類したため、男山地域活性化検討の前提に齟齬を生じることになった。そのため、男山地域に関する新たな計画を検討する事となった。また、本プロジェクトと八幡市との間では、平成 24 年春より京都府の支援・協力のもと、「戦略会議」を通して意見交換、情報の収集、相互協力、問題の解決、地域組織とのコンタクト等を積み重ねてきた。そこで、二者が協働して、男山地域の活性化をめざして、望ましい将来像を描き、それらを「男山地域再生基本計画（案）」としてとりまとめることとなった。

■地域再生基本計画での中央センター地区の再生

男山地域の中で中心的な場所にあり、地域再生の要となる男山団地中央センター地区の再生も不可欠となる。かつて男山団地の生活の中心地として「輝き」を放っていた中央センター地区の将来像を描きながら、男山地域再生の核としての役割を担う中央センター地区の再生計画と、それを先導する「だんだんテラス」の提案を行う事となった。

Keyword : 男山地域　地域再生　商店街再生　だんだんテラス

図 2. センター地区配置図兼平面図

■中央センター地区の現況

男山団地中央センター地区は、京阪樟葉駅からのアクセスと男山団地の結節点に位置し、店舗や郵便局、バス停など生活機能が集まる「団地のセンター地区」として計画された。しかし、樟葉駅前の商業施設や団地周辺の小売店の出店などによる商業環境の変化の中で、かつての活気を失いつつある。

その要因について以下の 4 点に着目した。

1）バス停と団地住戸間の通過点になっている
2）店舗へのアクセスが悪い
3）道路を横断する大きな歩道橋とスロープが店舗を隠している
4）空き店舗が増え、賑わいがない

■中央センター地区の計画目標

1. 輝きを取り戻すシナリオ

かつての賑わいが失われつつある中央センター地区に、モノの魅力とできごとの魅力を創出し、「男山地域のセンター地区」として輝きを取り戻すことを再生の計画目標とした。

現地調査後に模型を用いて空間整備に関するハード面の提案を検討、同時に店舗計画や居住者運営による施設導入等のソフト面に関する提案を検討した。そして、それらの提案を実現するためのシナリオを想定し、住民参加による段階的な再生計画を検討した。

2. 空間整備

センター地区と B 地区をつなぐ歩道橋とそれに続くスロープは、その巨大さ故に店舗が立ち並ぶ姿を覆い隠している。そのために店舗の活動は街路からは伺い知ることができず、空間に閉塞感を与えている。このスロープを撤去し、西側店舗の前に開放的な広場空間を設ける。そして B 地区からの歩行者動線を付け替え、その他の動線、外構 (低木など) を再構成することで、中央センター地区の顔であるこの空間を生かすことができる。

3. 店舗計画

店舗の配置計画をみると建設時に「団地のセンター地区」として計画されたことが理解出来る。東側の店舗は北側が表となっており、南側である大通り側は裏となってしまっている（図 3）。この構成を、南側も店舗の表側となるような簡易な改修に

図 3. 東側店舗の 南側

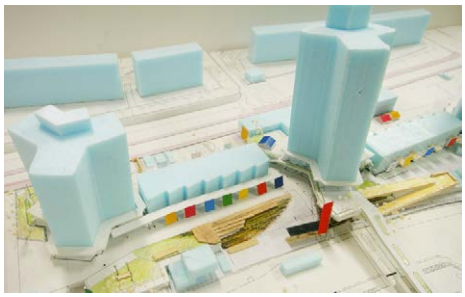

図 4. 中央センター地区全体の模型写真

◉センター地区の計画目標

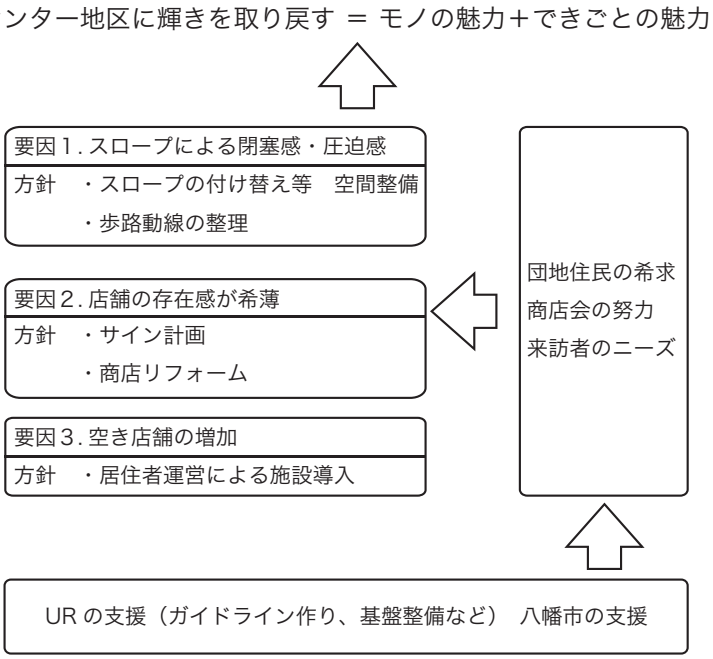

図 5. センター地区の計画目標

みんなで集まって
なんとなく話ができる場所が
男山団地に欲しいという声や、

気軽に集まれる場所が欲しい。
子どもとお母さんが集まって情報交換 できる場が欲しい。 A地区在住30代女性

2013/04/07 だんだんカフェ＠南集会所

活気のなくなった男山商店街を
なんとかしたいという声が
たくさん寄せられました。

空き店舗が増えて商店街に活気がなく なった。若い人たちにもっと買い物に
来て欲しい。 男山南商店街70代男性

2013/03/21 商工会ワークショップ＠南集会所

図 6. 地域住民の声（だんだんカフェ、ワークショップより）

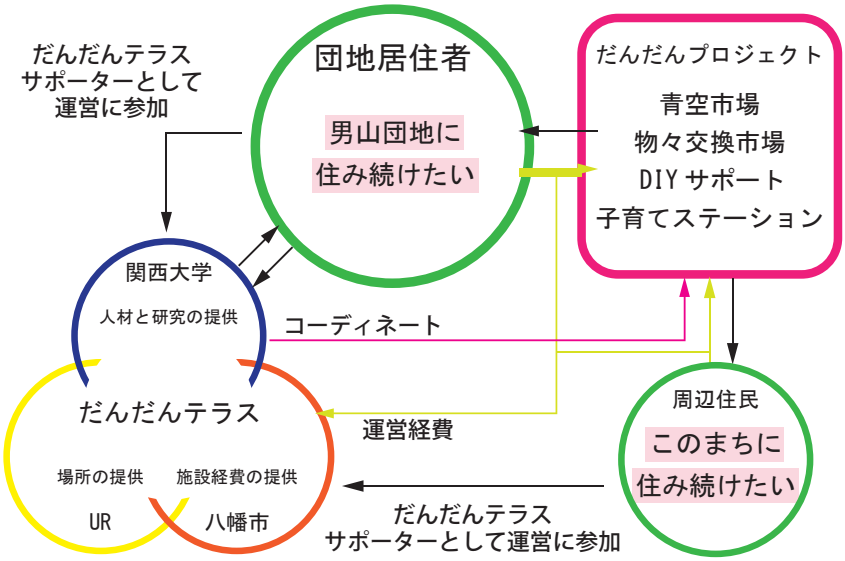

図 7. 住民主体による運営のイメージ

よって改善し、西側店舗や周辺地域と連続した店舗空間へ再生させることを提案する。また、より簡便な方法として、店舗サインの見直しの提案もしている。店舗サインは、バナーや大きな垂れ幕を使い、視認性と質の向上を図る。

4. 居住者運営による施設導入

「みんなが気軽に集まれる場所が欲しい」。2013 年 2 月以降、住民の団地に対する意見を聞く機会を設けてきた。これはその中で多く寄せられた意見である。これを受け、団地住民が主体的になって運営する施設を中央センター地区に開設することを提案している。

■団地の未来を考える場所づくり

1. 空き店舗から「だんだんテラス」へ

現在、中央センター地区商店街には空き店舗が 3 箇所ある。そのうち 1 箇所を活用し、「だんだんテラス」を開設することとした。「だんだんテラス」とは、「団地について談話する」場所として名付け、だれでも気軽に訪れる事が出来、そこで地域に関わる様々な人と交流し、情報交換や地域の情報発信が出来る場所である。この場所で、地域の人が男山地域や男山団地の今と将来について議論し、地域の課題を発見し、自ら解決策を検討し、行動していく事を想定している。

2. 住民主体による運営体制

だんだんテラスでは、地域の住民が主体となりながら、本プロジェクト（関西大学）と UR 都市機構、八幡市の三者がそれぞれの立場から支援し、協働で運営行う体制を提案している。

当初は、UR や市から活動に必要な支援を受けながら、大学生が常駐し、コーディネーター的な役割を担いながら、商店会や団地住民、行政、地元 NPO と協力し企画・運営を行うが、将来は地域が主体となり運営していく事を目指していく。

■だんだんテラスでの活動イメージ

図８に示すだんだんテラスに対するイメージは次のようなものである。

「向かいのバス停からテラスに人が集まる姿が見える」

「夜も灯りがついていると帰って来たという安心感がある」

「青空市場が定期的に開かれ、地元の新鮮な野菜が手に入る」

「テラスを覗くといつも誰かが何かをしているので、前を通るのが楽しみになる」

だんだんテラスには次のようなスペースを設け、地域の人が情報交換や交流ができる場を設ける。

○情報スペース

男山地域のイベント情報や住まいに関する情報が集まる場所である。

・子育て世代が集まり、子育てに関する情報交換ができる。

・専門家によるレクチャーが開かれていて、テラスから様々な分野の知識を学べる。

○交流スペース

ふらっと立ち寄ってお茶を飲みながら気軽に話せる場所である。

・集まった人たちが、話したり、本を呼んだりしながら、男山地域・男山団地について議論ができる。

・大学生が企画したイベントを通して、団地の人、周辺住民の人、地域外の人と交流の幅を広げていける。

○店舗スペース

周辺農家の野菜などを販売したり、これから店舗を構えたいと考える人がチャレンジショップとして出店できる場所である。

・テラスの一角では、男山地域の農家さんと協力して、とれたての野菜を販売している。

・新しく店舗を始めたいと考えている方に、チャレンジショップとして場所を提供する。

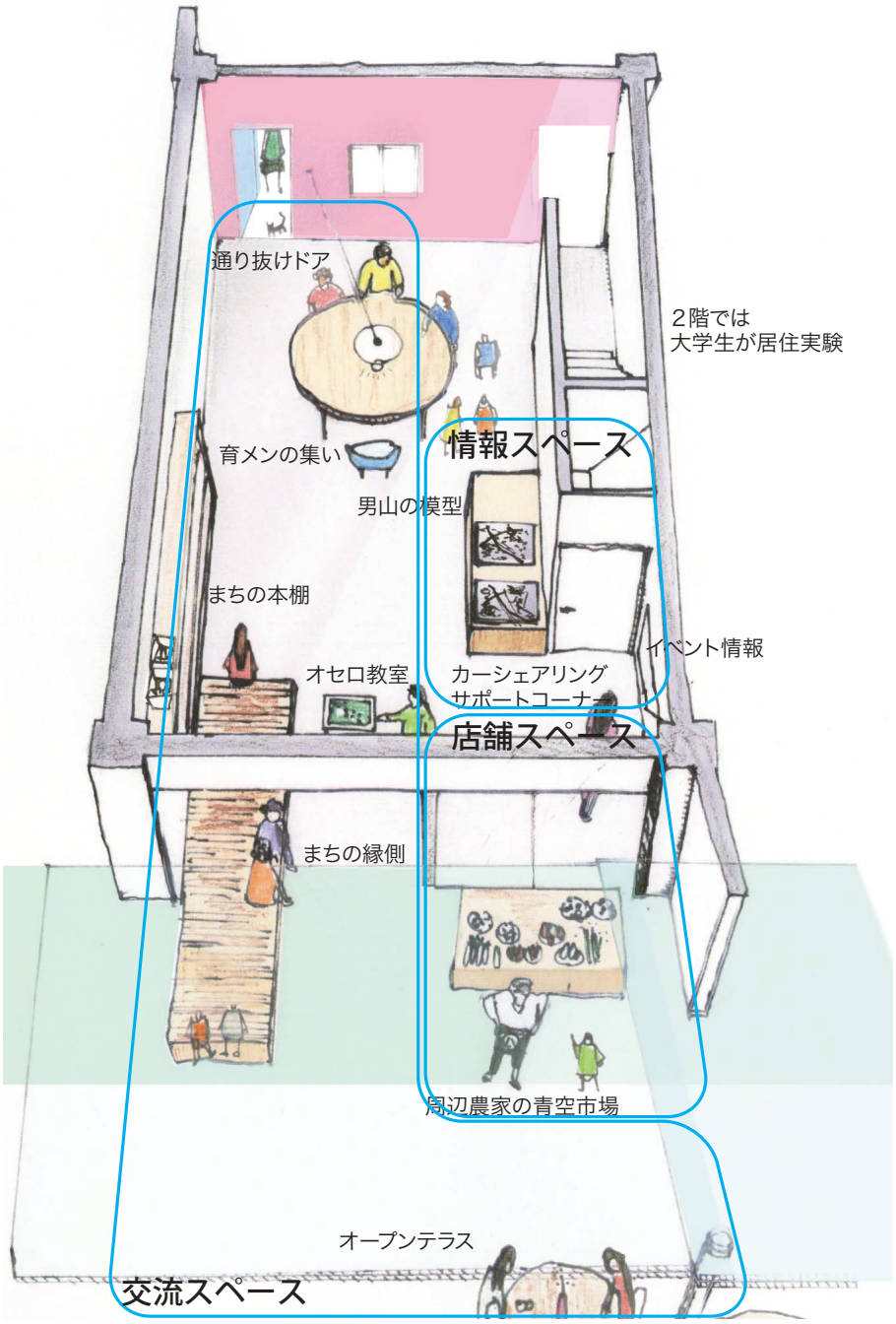

図 8. だんだんテラスでの活動イメージ

今後、「だんだんテラス」を拠点に、学生や住民の方々、さまざまな地域の方々が関わりながら活動が展開されていくだろう。しかし、まずは地元商店会や団地に住まう住民の方々、行政、UR 等と継続的に議論検討を重ねながら、だんだんテラスの立ち上げに向けて準備を進めていきたいと考える。このだんだんテラスを立ち上げ、運営していくためのプロセスが男山中央センター地区の再生に向けた本当の意味での第一歩であり、この先に中央センター地区が再び輝きを取り戻す姿を見ることができると考える。

『男山団地中央センター地区の再生計画とだんだんテラスの提案』

発行：2013 年 8 月

執筆：出町　慎（関西大学佐治スタジオ室長 / 佐治倶楽部）
安原　秀（OLA の会）
辻村修太郎（関西大学大学院博士前期課程）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅 " 団地 " の再編 (再生・更新) 手法に関する技術開発研究 (平成 23 年度 ~ 平成 27 年度)」によって作成された。

関西大学
先端科学技術推進機構　地域再生センター

〒 564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
Tel：06-6368-1111（内線 :6720）
URL：http://ksdp.jimdo.com/